

# Vivienda y condiciones de vida de los inmigrantes en España

IÑAKI IRIONDO MÚGICA y MARTA RAHONA LÓPEZ\*

---

## INTRODUCCIÓN

Las migraciones han representado un hecho constante en España, que ha sido escenario habitual de grandes desplazamientos de población a lo largo de su historia. Así, entre 1940 y 1980, miles de españoles emigraron a otros países motivados, fundamentalmente, por la represión política o por las condiciones económicas en nuestro país. Sin embargo, a partir de esa fecha, el signo de las migraciones cambia paulatinamente y España pasa de ser un país de emigrantes a convertirse en un claro destino de inmigrantes.

Como bien indica Cachón (2002), en este proceso de transformación en materia migratoria pueden distinguirse tres etapas diferenciadas. La primera de ellas recogería el periodo entre 1980 y 1985, en el que la inmigración procedía fundamentalmente de Europa y América Latina. En el caso de los europeos, los determinantes de estas migraciones eran la tendencia de los jubilados a residir en las costas españolas, así como los traslados por motivos laborales. Con respecto a los inmigrantes procedentes de América Latina, la represión política en sus países de origen se

configura como uno de los factores más determinantes para explicar dichos flujos.

La segunda etapa de la inmigración en España comprendería los años entre 1986 y 1999, caracterizados por el hecho de que, por vez primera, el saldo migratorio en España resulta positivo. Asimismo, los países de origen del colectivo de inmigrantes se diversifican, adquiriendo mayor importancia los inmigrantes que proceden de países en desarrollo del continente africano, especialmente de Marruecos.

Finalmente, a partir del año 2000 comienza la tercera etapa de la inmigración en España, consolidándose el fenómeno conocido como la «España inmigrante». Como señalan Fernández de Mosteyrin *et al.* (2008), la importancia de la inmigración en este periodo no sólo consiste en que el país haya alcanzado cifras importantes de extranjeros residiendo en su territorio, ni tampoco en la innegable ampliación y diversificación de los flujos de entrada sino en el cambio cualitativo que supone la aceptación del fenómeno migratorio como un «hecho social», que ha transformado la vida cotidiana de la población autóctona y ha provocado sensibles transformaciones dentro del mercado de trabajo.

Una muestra de la creciente relevancia de la inmigración en nuestro país desde comienzos del siglo XXI la proporcionan las estadís-

---

\* Universidad Complutense de Madrid.

ticas oficiales. Así, según los datos de la Secretaría de Estado de Inmigración, en diciembre del año 2000 había en España 895.720 extranjeros con certificado o tarjeta de residencia en vigor, mientras que en septiembre de 2008, la cifra alcanzaba los 4.274.821 extranjeros (5.220.577 según el Padrón Municipal a 1 de enero de 2008), lo que supone que el número de extranjeros residentes en nuestro país cuando menos se ha cuadruplicado en tan sólo ocho años.

Por otra parte, esta llegada masiva de inmigrantes ha coincidido en el tiempo con una fuerte expansión del mercado inmobiliario en España, caracterizada por un sostenido incremento en los precios de la vivienda. Como indica Sosvilla (2008), entre 1995 y 2007, los precios de la vivienda en España crecieron a una tasa media del 9,7 por 100, mientras que la tasa media de inflación en dicho periodo, medida por el Índice de Precios al Consumo sólo alcanzó el 3 por 100. Al comportamiento de los precios se debe añadir la senda creciente de los tipos de interés a partir de 2005, que ha repercutido negativamente en el nivel de esfuerzo de los hogares que desean acceder por primera vez a una vivienda en propiedad (Mullor, 2007), dejando fuera del mercado a potenciales entrantes, como jóvenes e inmigrantes.

De esta forma, la llegada de inmigrantes y el crecimiento de los precios de la vivienda desde finales de los noventa hasta el año 2007 han podido generar problemas de polarización y segregación en el acceso y en la calidad de la vivienda para el colectivo de inmigrantes, en especial para aquéllos que se encuentran en periodo de asentamiento y que no disponen de redes familiares consolidadas. Así, diversos estudios han señalado como problemas más preocupantes el hacinamiento, la ocupación de viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad o el riesgo de que determinados barrios se conviertan en guetos sin equipamientos públicos y con viviendas deterioradas en las que se produzca la segregación de los inmigrantes con menores niveles de renta (Colectivo Ioé, 2006).

Sin embargo, el acceso a la vivienda en condiciones que resulten aceptables constituye uno de los pilares básicos del Estado de Bienestar. Así, desde la perspectiva de la Economía Pública, la vivienda en España es un bien preferente, en el sentido de que la sociedad considera que debe ser accesible para todos los ciudadanos. De esta forma, el derecho a la vivienda aparece recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, que establece que los poderes públicos deberán promover las condiciones necesarias para que todos puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En este contexto, el objetivo principal de este artículo consiste en analizar las diferencias en el acceso a la vivienda y en las condiciones de vida entre la población nativa y la inmigrante. Para ello, se han utilizado los datos procedentes de la Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea correspondientes al año 2006. La información contenida en esta fuente de datos nos permite clasificar a la población en función de su nacionalidad y país de nacimiento en las siguientes categorías: a) extranjeros de la UE-25, b) españoles nacidos en la UE-25, c) españoles nacidos en España, d) españoles nacidos en el resto del mundo y, por último, e) extranjeros procedentes del resto del mundo. El interés en diferenciar a las personas con nacionalidad española según el país de nacimiento se justifica por el crecimiento de las concesiones de nacionalidad española, que se sitúan en la última década en torno a las 300.000 personas. En la mayoría de los casos, el motivo de la concesión de la nacionalidad es haber residido más de dos años en España, modalidad que se aplica a los nacionales de origen de países iberoamericanos, así como andorranos, filipinos, nacionales de Guinea Ecuatorial, portugueses y sefardíes.

El trabajo se estructura en cuatro apartados diferenciados. Tras esta introducción, en el siguiente epígrafe se realiza un análisis descriptivo acerca de distintos aspectos relacionados con la vivienda de los individuos residen-

tes en España tales como el tipo de vivienda y el régimen de tenencia de la misma; las condiciones de la vivienda y el equipamiento del hogar; la situación económica del hogar y, por último, otros factores de entorno. A continuación, se desarrolla un análisis empírico, fundamentado en distintos modelos econométricos, que persigue un triple objetivo: analizar los determinantes del valor de la vivienda, del ratio de esfuerzo y del acceso a la vivienda en propiedad de la población inmigrante en España en comparación con la población nativa. Finalmente, en el último apartado se recogen las principales conclusiones que se derivan del estudio llevado a cabo.

## 1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA. UN ANÁLISIS A PARTIR DE LOS DATOS DE LA ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA DE LA UNIÓN EUROPEA (2006)

La Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea (ECV) pertenece al conjunto de estadísticas armonizadas para los países de la Unión Europea. Su objetivo fundamental es la producción sistemática de estadísticas comunitarias sobre la renta y las condiciones de vida, que incluyan datos transversales y longitudinales comparables y actualizados sobre la renta, el nivel y la composición de la pobreza y la exclusión social, a escala nacional y europea. En concreto, la ECV está orientada a proporcionar información comparable y armonizada sobre distintas cuestiones relacionadas con la vivienda y su equipamiento, así como sus costes asociados<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Otros aspectos sobre los que la ECV proporciona información son: la situación económica e ingresos de los hogares privados; pobreza, privación, protección mínima e igualdad de trato; empleo, actividad y cuidado de los hijos; jubilaciones pensiones y situación socioeconómica de las personas de edad avanzada; desarrollo regional y movimientos migratorios y, finalmente, el nivel de formación y salud y sus efectos sobre la condición socioeconómica.

En este artículo, se han empleado los datos referidos a España de la ola de 2006 de la Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea. Los microdatos de la ECV proporcionan para España información sobre 12.081 hogares, de los cuales 11.440 los encabeza un nativo (español nacido en España), 90 están encabezados por un extranjero de la Unión Europea (UE-25) y otros 335 por extranjeros no comunitarios. La persona de referencia del resto de los hogares tiene nacionalidad española, aunque ha nacido en la UE-25 (49 hogares) o en el resto del mundo (167 hogares). Una parte importante de los inmigrantes que han llegado a España por motivos económicos proceden de fuera de la UE-25 (fundamentalmente de Iberoamérica, África y Rumanía y Bulgaria, los dos estados miembros incorporados con posterioridad a 2006 en la UE). En la medida en que no disponemos de información del tiempo de residencia en España, y el acceso a la vivienda de los inmigrantes cambia desde el momento de llegada hasta la integración, se ha considerado oportuno diferenciar entre las personas nacidas en el extranjero, a las que han obtenido la nacionalidad española, que entendemos se encuentran en un estadio más avanzado de ese patrón temporal del proceso migratorio. El coste de tal decisión es que el número de observaciones se reduce en algunas categorías, por lo que se deberán tomar las consabidas cautelas en la interpretación de los resultados.

En el estudio que se presenta a continuación se recogen cuatro tipos de indicadores: tipo de vivienda y tenencia de la misma; condiciones de la vivienda y equipamiento del hogar; situación económica del hogar y, por último, otros factores de entorno<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Un análisis similar acerca del acceso de los inmigrantes a la vivienda y las principales características de la misma fue realizado por ANGULO (2004) utilizando los datos del Panel de Hogares de la Unión Europea correspondientes al año 2000.

### 1.1. Tipo de vivienda y tenencia de la misma

Como puede observarse en el cuadro 1, en cuanto al tipo de vivienda en que habitan los residentes en España, se observan diferencias en función de la nacionalidad de la persona de referencia del hogar. Así, el 37,60 por 100 de los españoles nacidos en España resi-

de en viviendas unifamiliares (independientes o adosadas), al igual que el 38,96 por 100 de los extranjeros procedentes de la Unión Europea y el 20,66 por 100 de los extranjeros procedentes del resto del mundo. Por su parte, el 28,95 por 100 de los españoles nacidos en la UE-25 residen en viviendas unifamiliares, muy por encima del 15,30 por 100 de los españoles nacidos en el resto del mundo.

CUADRO 1. TIPO DE VIVIENDA SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA

Tipo de vivienda (%)	Nacionalidad				
	UE-25	Española y nacidos en			R. Mundo
		UE-25	España	R. Mundo	
Unifamiliar independiente	31,19	21,48	19,23	9,30	7,03
Unifamiliar adosada	7,77	7,47	18,37	6,00	13,63
Piso en edificio < 10 viviendas	27,18	18,68	18,43	28,58	31,77
Piso en edificio > 10 viviendas	33,86	52,38	43,97	56,13	47,57
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: *Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea* (2006) - Comisión Europea, Eurostat.  
Elaboración propia.

Por otra parte, una proporción importante de la población vive en edificios de más de diez viviendas. En este caso, la cifra alcanza el 47,57 por 100 para los extranjeros no comunitarios, el 43,97 por 100 para los españoles nativos y se reduce al 33,86 por 100 para aquellos hogares encabezados por un extranjero procedente de la Unión Europea. Los porcentajes tienden a ser más altos en el caso de los españoles nacidos en la UE-25 (52,38 por 100) o en el resto del mundo (56,13 por 100).

En referencia al régimen de tenencia de la vivienda, los datos recogidos en el cuadro 2 ponen de manifiesto que, en cuanto al comportamiento de los hogares nativos, España se ha configurado como un país de propietarios. Así, cerca del 85 por 100 de la población española nativa se decanta por la vivienda en propiedad. Esta situación contrasta con la

reflejada para el colectivo de extranjeros, cuyo acceso a la vivienda en propiedad es notablemente inferior, cifrándose en un 54 por 100 para los hogares comunitarios y en un 28 por 100 en el caso de los no comunitarios. De hecho, para este último colectivo, la forma más frecuente de tenencia de vivienda es el alquiler a precios de mercado, fórmula que aglutina a más del 65 por 100 de los hogares. Debe destacarse a su vez que el 56 por 100 de los españoles nacidos en el resto del mundo acceden a la vivienda en propiedad, proporción que duplica la de los extranjeros de la misma área de procedencia. De forma similar, los españoles nacidos en la UE-25 presentan un régimen de tenencia de la vivienda muy similar al de los españoles nativos, al representar la vivienda en propiedad al 81 por 100 de los hogares.

CUADRO 2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA

Tipo de vivienda (%)	Nacionalidad				
	UE-25	Española y nacidos en			R. Mundo
		UE-25	España	R. Mundo	
Propiedad	54,08	81,11	84,70	55,54	28,08
Alquiler/realq. a precio de mercado	35,19	8,99	4,84	39,57	65,50
Alquiler/realq. a precio < mercado	5,37	1,22	3,14	2,85	3,25
Cesión gratuita	5,36	8,69	7,32	2,04	3,17
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: *Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea* (2006) - Comisión Europea, Eurostat.  
Elaboración propia.

Diversas son las razones que pueden contribuir a explicar estas diferencias en el comportamiento de inmigrantes y el resto de ciudadanos en cuanto a su opción de régimen de tenencia de vivienda. En primer lugar, la vivienda en régimen de alquiler puede ser la opción más adecuada para los extranjeros que llegan con la intención de pasar sólo unos años trabajando en España y luego regresar a su país de origen. Sin embargo, a medida que se consolida su estancia y el inmigrante se integra en el país de acogida, puede plantearse la adquisición de una vivienda en propiedad, tanto por razones económicas, dada la escasez y carestía del parque de viviendas en alquiler, y sociológicas, de asimilación del patrón de comportamiento de la mayoría de la población en España. El aumento de la proporción de viviendas en propiedad de las personas nacidas en el resto del mundo que han obtenido la nacionalidad española, confirmaría tal hipótesis.

Sin embargo, existen otros obstáculos que pueden dificultar que los inmigrantes no comunitarios accedan a la vivienda en propiedad. Un impedimento importante es que,

como se analizará más adelante, la renta disponible de los hogares encabezados por un extranjero no comunitario es más baja que la de la población nativa. Otro aspecto a destacar es que el periodo en que más ha aumentado en términos absolutos la población inmigrante es España se ha producido un encarecimiento muy significativo de la cuota de amortización de los préstamos hipotecarios, definida como *«importe de la cuota necesaria para amortizar un préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda con el precio del dinero y el plazo de amortización estándares del momento»*, Mullor (2007, pp.40). En concreto, la cuota de amortización ha aumentado entre el año 2000 y el 2006 en un 73 por 100 porque a pesar de que el precio del dinero hipotecario se ha reducido en un 22 por 100, gracias a la caída de los tipos de interés y al alargamiento de los plazos de las hipotecas, el precio de la vivienda más que se duplicó al crecer un 123 por 100 en apenas 6 años. Como se ha señalado más arriba, el fuerte crecimiento del precio de la vivienda ha dificultado el acceso al mercado de algunos segmentos de compradores, como jóvenes e inmigrantes.

## 1.2. Condiciones de la vivienda y equipamiento del hogar

La Encuesta de Condiciones de Vida (2006) recoge también información acerca de diversos problemas de la vivienda relacionados con las carencias de algunos servicios o con la falta de equipamiento del hogar.

En relación con las condiciones de la vivienda, en el cuadro 3 se observa que la incidencia de goteras en los techos, humedades en las paredes o podredumbre en los marcos de las puertas y ventanas es superior en los hogares de los inmigrantes procedentes del resto del mundo (26,5 por 100) y de otros países de la Unión Europea (26,2 por 100) que para los españoles nativos (17,1 por 100). De forma similar, la proporción de hogares encabezados por inmigrantes extracomunitarios que pueden permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada durante los meses de invierno sólo alcanza el 77,3 por 100, mientras que para el resto de ciudadanos la cifra ronda el 90 por 100. Por otra parte, el 16,9 por 100 de los hogares extracomunitarios adolecen de falta de luz natural en

alguna de sus habitaciones, mientras que la incidencia de esta característica disminuye al 11,7 por 100 en los hogares nativos y al 15,4 por 100 en los hogares cuyo cabeza de familia procede de otro país europeo. Finalmente, con respecto a la existencia de algunas instalaciones básicas de la vivienda, como bañera o ducha e inodoro en el interior de la vivienda, se aprecia que la gran mayoría de los hogares en España disponen de esas instalaciones y apenas se observan diferencias en función del origen de la persona de referencia. Otro resultado que se debe destacar es que, en todos los indicadores descritos, la calidad de las viviendas de los hogares cuya persona de referencia tiene nacionalidad española y ha nacido fuera de la UE-25, es notablemente mejor que la de los extranjeros del mismo área de procedencia.

En el cuadro 4 se analizan las diferencias en el equipamiento del hogar atendiendo al país de origen de la persona de referencia. A este respecto, puede observarse que la inmensa mayoría de los hogares en España dispone de teléfono, televisión en color y lavadora, con independencia de la nacionalidad de la perso-

CUADRO 3. CONDICIONES DE LA VIVIENDA SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA

Condiciones de la vivienda (%)	Nacionalidad				
	UE-25	Española y nacidos en			R. Mundo
		UE-25	España	R. Mundo	
Goteras, humedades o podredumbre	26,18	8,09	17,10	13,73	26,47
Temperatura adecuada en invierno	88,36	94,83	91,06	88,58	77,29
Luz natural insuficiente	15,36	6,40	11,69	9,98	16,88
Dispone de bañera o ducha	100,00	100,00	99,56	99,73	98,33
Dispone de inodoro	100,00	100,00	99,72	100,00	99,40

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea (2006) - Comisión Europea, Eurostat.  
Elaboración propia.



na que encabece el hogar. No obstante, sí pueden apreciarse ciertas diferencias en cuanto a la posesión de determinados bienes como el ordenador o el coche. De esta forma, un 55 por 100 de los hogares nativos cuenta con un ordenador, proporción inferior a la de los extranjeros comunitarios (69,1 por 100), pero notablemente superior a la de los inmigrantes del resto del mundo (30,8 por 100). Por otra parte, mientras que el 77,4 por 100 de los hogares en España tiene coche, en el caso de los hogares de inmigrantes extracomunitarios las cifras se sitúan en torno al 55 por 100<sup>3</sup>. Nuevamente las viviendas de los españoles nacidos en el resto del mundo están mejor equipadas que las de los extranjeros procedentes del resto del mundo, en particular en lo que se refiere a la existencia de ordenador (68,4 por 100) y automóvil en el hogar (70,4 por 100).

### 1.3. Situación económica del hogar

El cuadro 5 proporciona información acerca de la situación económica de los hogares en España. En este sentido, se comprueba que, en términos generales, los extranjeros no comunitarios presentan mayores dificultades económicas que el resto de ciudadanos. Así, por ejemplo, el 77 por 100 de los inmigrantes procedentes del resto del mundo tienen dificultades para llegar a fin de mes, mientras que los porcentajes se mantienen por debajo del 60 por 100 en el caso de extranjeros comunitarios o los españoles nativos. El porcentaje es algo superior en el caso de los españoles nacidos en el resto del mundo, dado que el 67 por 100 de los hogares manifiestan tener dificultades para llegar a fin de mes, por encima del 56 por 100 de los españoles nacidos en la UE-25.

CUADRO 4. EQUIPAMIENTO DEL HOGAR SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA

Equipamiento de la vivienda (%)	Nacionalidad				
	UE-25	Española y nacidos en			R. Mundo
		UE-25	España	R. Mundo	
Dispone de teléfono (incluido móvil)	98,87	98,77	97,87	99,05	96,27
Dispone de TV en color	98,87	100,00	99,47	99,33	99,60
Dispone de ordenador	69,13	83,68	54,97	68,36	30,82
Dispone de lavadora	100,00	100,00	98,80	99,26	93,02
Dispone de automóvil	75,44	87,46	77,38	70,39	54,55

Fuente: *Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea* (2006) - Comisión Europea, Eurostat. Elaboración propia.

<sup>3</sup> La ECV (2006) nos permite detectar algunas diferencias en los motivos de no disponer de ordenador o automóvil según el país de procedencia. Así, del total de hogares procedentes del resto del mundo que no tienen ordenador, el 56 por 100 se debe a que no se lo pueden permitir, mientras que la proporción sólo alcanza el 18

por 100 para los hogares nativos. En el caso del automóvil, del total de hogares extracomunitarios que no disponen de coche, cerca del 73 por 100 argumenta que no se lo puede permitir, mientras que la cifra se rebaja al 17 por 100 en los hogares encabezados por un nativo.

CUADRO 5. SITUACIÓN ECONÓMICA DEL HOGAR SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA

Situación económica del hogar (%)	Nacionalidad				
	UE-25	Española y nacidos en			R. Mundo
		UE-25	España	R. Mundo	
Dificultades para llegar a fin de mes	49,77	55,69	59,57	66,84	77,06
Gastos de vivienda son una carga pesada	38,79	33,73	45,88	42,08	60,16
Capacidad afrontar gastos imprevistos	71,18	84,09	69,64	66,71	37,47
Puede pagar una semana de vacaciones	67,43	85,97	61,91	67,80	38,76
Gastos vivienda / renta disponible (%)	22,1	15,7	13,2	24,1	33,6
Valor subjetivo vivienda (alquiler en €)	615	562	481	576	439

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea (2006) - Comisión Europea, Eurostat.  
Elaboración propia.

Asimismo, la proporción de hogares no comunitarios que puede afrontar gastos imprevistos o permitirse una semana de vacaciones no llega al 40 por 100, mientras que supera el 60 por 100 en el resto de las categorías. Finalmente, para un 60,2 por 100 de los hogares extracomunitarios, los gastos derivados de la vivienda le suponen una carga pesada, cifra que sobrepasa en catorce puntos porcentuales a la alcanzada por los hogares encabezados por un español nativo.

El cuadro 5 suministra asimismo información sobre el *ratio de esfuerzo*, que mide qué representan los gastos totales de la vivienda con relación a la renta disponible del hogar. Los gastos de la vivienda incluyen, entre otros conceptos, los gastos en agua, electricidad, gas y calefacción, seguros, mantenimiento y reparaciones y, fundamentalmente, el pago del alquiler o, en su caso, los intereses de las hipotecas. Los extranjeros procedentes del resto del mundo dedican el 33,6 por 100 de su renta disponible a los gastos de la vivienda, ratio que supera notablemente el de la población nativa (13,2 por 100) y el de la población extranjera de la UE-25 (22,1 por

100). Por su parte, los españoles nacidos en la UE-25 destinan el 15,7 por 100 de su renta a la vivienda, mientras que los españoles nacidos en el resto del mundo dedican al mismo concepto el 24,1 por 100. El *ratio de esfuerzo* depende de diversos factores como el régimen de tenencia de la vivienda, ya que en promedio las personas en alquiler destinan un porcentaje mayor de su renta a la vivienda, o del importe del préstamo hipotecario pendiente de pagar en el caso de las viviendas en propiedad. Con el propósito de precisar qué parte de la diferencia bruta que se acaba de describir permanece una vez controlada la influencia de otras variables explicativas, en el tercer epígrafe se lleva a cabo la estimación de varios modelos econométricos.

Una limitación del indicador de esfuerzo que se acaba de comentar es que combina la renta abonada por los hogares en régimen de alquiler, con los pagos en concepto de intereses de las hipotecas. La variabilidad de este segundo indicador es muy elevada, dado que algunos hogares pueden estar dedicando muchos recursos a este concepto, si acaban de adquirir una vivienda, mientras que otros



dedican menos, si la tienen completamente pagada. Para corregir ese problema la ECV recaba información de la «renta subjetiva» o alquiler que el propietario de la vivienda debería pagar en el mercado por una vivienda de similares características. Combinando esta información con los pagos en concepto de alquileres se ha construido la variable «valor subjetivo de la vivienda», cuyos resultados aparecen en la última fila del cuadro 5. Según se desprende del indicador, los extranjeros procedentes del resto del mundo habitan en viviendas que valen en promedio un 9 por 100 menos que las de la población nativa, mientras que las de los extranjeros de la UE-25 valen un 28 por 100 más. Nuevamente el valor de las viviendas depende de muchos factores, desde la Comunidad Autónoma de residencia, al tamaño y otras características de la vivienda, si se trata de una zona rural o urbana, etc. En el epígrafe 3 se estima un modelo que estudia los determinantes del «valor subjetivo de la vivienda» de la población nativa e inmigrante.

Por otra parte, el cuadro 6 muestra información detallada acerca de otros indicadores relacionados con la situación económica del hogar, tales como su renta media bruta anual, el tamaño del hogar y si éste se sitúa por debajo del umbral de la pobreza.

A este respecto, de los datos contenidos en el cuadro 6 pueden extraerse las siguientes conclusiones. En primer lugar, la renta media disponible anual de los hogares extracomunitarios es un 19 por 100 inferior a la de los hogares nativos. A su vez, el número medio de miembros residentes en el hogar es superior en el caso de los extranjeros no comunitarios (3,4 personas) que en el de los nativos (2,8 personas). Asimismo, otra prueba adicional del mayor tamaño de los hogares extracomunitarios es que en el 20 por 100 de estos hogares viven cinco o más miembros, mientras que la proporción se reduce al 6 por 100 de los hogares nativos y a sólo el 4 por 100 de los hogares procedentes de otro país de la Unión Europea. Además, el 26 por 100 de los hogares encabezados por un extranjero procedente del resto del mundo habita en viviendas de 3 ó menos habitaciones, cifra muy superior al 8 por 100 registrado en el caso de la población nativa. Por otra parte, la combinación de menores rentas y mayor número de miembros residentes en el hogar origina que el porcentaje de hogares encabezados por un extranjero no comunitario que se sitúa bajo el umbral de la pobreza (32 por 100) sea significativamente más elevado que la media española (21 por 100).

**CUADRO 6. OTROS INDICADORES SOCIO-ECONÓMICOS SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA**

Otros indicadores socio-económicos	Nacionalidad				
	UE-25	Española y nacidos en			R. Mundo
		UE-25	España	R. Mundo	
Renta disponible anual del hogar (€)	21.756	22.323	23.556	21.988	19.025
Media de miembros del hogar	2,69	2,45	2,77	2,71	3,43
% de hogares con 5 o más miembros	4,38	0,24	6,21	5,06	20,47
% viviendas de 3 ó menos habitaciones	18,55	4,90	7,72	12,92	26,27
% de hogares bajo el umbral de pobreza	24,14	17,46	21,18	16,77	31,92

Fuente: *Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea* (2006) - Comisión Europea, Eurostat.  
Elaboración propia.

**CUADRO 7. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE LA VIVIENDA SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA**

Otros indicadores económicos (%)	Nacionalidad				
	UE-25	Española y nacidos en			R. Mundo
		UE-25	España	R. Mundo	
Problemas de ruido	40,97	22,31	26,38	42,93	25,03
Problemas de contaminación	19,66	14,74	16,49	18,78	11,67
Problemas de delincuencia y violencia	25,59	9,56	19,34	25,52	15,02

Fuente: *Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea* (2006) - Comisión Europea, Eurostat.  
Elaboración propia.

#### 1.4. Otros factores de entorno

Para concluir con el análisis descriptivo, el cuadro 7 ofrece información acerca de determinadas características del entorno en el que se ubica la vivienda dado que la ECV (2006) nos permite conocer la opinión de los ciudadanos acerca de algunos indicadores tales como los problemas de ruido, los problemas de contaminación y los problemas de delincuencia, violencia o vandalismo en la zona en la que está ubicada la vivienda.

En este sentido, los datos contenidos en el cuadro 7 reflejan que los españoles nacidos en el resto del mundo al igual que extranjeros procedentes de la UE-25 perciben más problemas de ruido, contaminación y delincuencia que la población nativa. Sin embargo, no se observan grandes diferencias en la percepción sobre estos problemas manifestada por la población extranjera procedente del resto del mundo y la nativa.

## 2. DETERMINANTES DEL VALOR SUBJETIVO DE LA VIVIENDA, DEL RATIO DE ESFUERZO Y DEL ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE EN ESPAÑA

El trabajo empírico que se muestra a continuación analiza mediante técnicas económe-

tricas algunos resultados que se han ido apuntando en el apartado descriptivo. En primer lugar, un hecho destacado en la literatura es que los inmigrantes tienden a ocupar viviendas en mal estado de conservación y de peor calidad que las de la población nativa. Según se desprende de la ECV las viviendas de los extranjeros procedentes del resto del mundo tienen más problemas de goteras y humedades, luz natural insuficiente o, en una mayor proporción, no pueden mantenerse con una temperatura adecuada en los meses de invierno. Por estos motivos, las viviendas ocupadas por la población inmigrante tienen un valor inferior a las del resto de la población española. Como el valor de la vivienda depende de otros muchos factores, como su tamaño y la Comunidad Autónoma en la que se resida, se va a tratar de medir mediante la estimación de diversos modelos el valor de la vivienda de los inmigrantes en comparación con la población nativa. Un ejercicio similar se realiza con el propósito de estudiar los determinantes del ratio de esfuerzo con relación a la renta disponible, que realizan los hogares en materia de vivienda. Por último, se estima un modelo de elección discreta para analizar los factores que influyen en el acceso a una vivienda en régimen de propiedad, como la renta disponible del hogar, o la edad, sexo y nacionalidad de la persona de referencia.

## 2.1. Valoración subjetiva de la vivienda de la población inmigrante

La variable que nos permite aproximarnos al estudio del valor de la vivienda de la población inmigrante es la «valoración subjetiva» de la vivienda que hemos construido a partir de la información de la renta mensual de los hogares que pagan un alquiler a precio de mercado, combinada con la estimación subjetiva del alquiler que los propietarios pagarían en el mercado por una vivienda de características similares a la suya. Se han estimado tres modelos en los que la variable a explicar es el logaritmo neperiano del valor subjetivo del hogar, en términos del alquiler mensual que potencialmente o en la práctica se paga por la vivienda. El modelo (1) incorpora las siguientes variables explicativas: la nacionalidad de la persona de referencia del

hogar, la densidad de población y la Comunidad Autónoma. El modelo (2) se diferencia del anterior en que incorpora dos categorías adicionales de variables explicativas: el tipo de vivienda y el número de habitaciones. El modelo (3) añade al modelo anterior los siguientes regresores relativos al equipamiento y problemas de la vivienda y su entorno: la existencia de goteras y humedades, las dificultades para mantener una temperatura adecuada en invierno, la existencia de bañera o ducha, e inodoro, la falta de luz en alguna habitación, los problemas de ruido de vecinos o de la calle, los problemas de contaminación ambiental y, por último, los problemas de violencia y vandalismo en el entorno (en el Anexo se recoge la definición de las variables empleadas en el trabajo empírico). La expresión matemática de los modelos estimados es la siguiente:

(1)	$\ln(hsubjv) = \beta_1 + \beta_2 eu + \beta_3 locneu + \beta_4 locnoth + \beta_5 oth + \beta_6 dpobhi + \beta_7 dpoblow + \sum_j \beta_j ccaa + \varepsilon$
(2)	$\ln(hsubjv) = \beta_1 + \beta_2 eu + \beta_3 locneu + \beta_4 locnoth + \beta_5 oth + \beta_6 dpobhi + \beta_7 dpoblow + \sum_j \beta_j ccaa + \beta_8 adosado + \beta_9 aptolo10 + \beta_{10} aptohi10 + \beta_{11} nhab1 + \beta_{12} nhab2 + \beta_{13} nhab3 + \beta_{14} nhab4 + \beta_{15} nhab5 + \varepsilon$
(3)	$\ln(hsubjv) = \beta_1 + \beta_2 eu + \beta_3 locneu + \beta_4 locnoth + \beta_5 oth + \beta_6 dpobhi + \beta_7 dpoblow + \sum_j \beta_j ccaa + \beta_8 adosado + \beta_9 aptolo10 + \beta_{10} aptohi10 + \beta_{11} nhab1 + \beta_{12} nhab2 + \beta_{13} nhab3 + \beta_{14} nhab4 + \beta_{15} nhab5 + \beta_{16} gotera + \beta_{17} calefa + \beta_{18} ducha + \beta_{19} wc + \beta_{20} sinluz + \beta_{21} ruido + \beta_{22} contamin + \beta_{23} crimen + \varepsilon$

Todas las variables explicativas son variables dicotómicas (toman valor 1 y 0), y para facilitar la lectura de los resultados se ha calculado la función exponencial de los coeficientes<sup>4</sup>, dado que la variable dependiente se ha transformado en logaritmos (véase el Cuadro 8).

Según se desprende de los resultados de la estimación del modelo (1), el valor subjetivo de las viviendas ocupadas por los extranjeros procedentes del resto del mundo (*oth*) es un 20 por 100 inferior al de la población nativa (españoles nacidos en España –categoría de referencia excluida del modelo–). En el caso de los extranjeros de la UE-25 el coeficiente es marginalmente no significativo ( $p$  valor=0,100), y sus viviendas valen en promedio un 9 por 100 más que las de la población nativa. Los españoles nacidos fuera de España muestran coeficientes no significativos, por lo que el valor de sus viviendas no es estadísticamente distinto del de la población nativa. Estas diferencias en el valor de las viviendas según la nacionalidad de la persona de

<sup>4</sup> En el Cuadro 8 se muestra la función exponencial de los coeficientes, que representa la influencia de una variable con relación a la categoría de referencia:  $[\exp(\beta_k) = X_k/X_{ref}]$ . Por ejemplo, en el caso de la Comunidad Autónoma la categoría de referencia es Andalucía. El coeficiente correspondiente a Navarra en la primera columna es 1,4194, lo que significa que las viviendas en Navarra valen en el mercado un 41,94 por 100 más que en Andalucía.

CUADRO 8. RESULTADOS DE LAS ESTIMACIONES DEL VALOR SUBJETIVO DE LA VIVIENDA

Var. Independientes	Modelo I†	Modelo II†	Modelo III†
eu	1,0922	1,1442***	1,1572***
locneu	1,0833	1,0619	1,0401
locnoth	1,0363	1,0561	1,0577
oth	0,8045***	0,8795***	0,9263***
dpobhi	1,1024***	1,1203***	1,1199***
dpobl ow	0,7804***	0,7501***	0,7533***
Galicia	0,7698***	0,7492***	0,7574***
Asturias	0,8432***	0,8638***	0,8412***
Cantabria	1,1130**	1,1152**	1,0734*
País Vasco	1,3475***	1,3709***	1,3401***
Navarra	1,4194***	1,4000***	1,3469***
La Rioja	1,0502	1,0813	1,0377
Aragón	1,0520*	1,0654**	1,0156
Madrid	1,6430***	1,6546***	1,5978***
Castilla-Leon	0,8848***	0,8754***	0,8434***
Castilla-La Mancha	1,0203	0,9746	0,9428**
Extremadura	0,7459***	0,7285***	0,7184***
Cataluña	1,3692***	1,3701***	1,3318***
Valencia	1,0299	1,0186	0,9995
Baleares	1,5789***	1,6355***	1,5784***
Murcia	1,0865***	1,0911***	1,0663**
Ceuta	0,9845	1,042	1,1408
Melilla	0,6628***	0,6927***	0,6915***
Canarias	1,0572**	1,0478*	1,0941***
adosado		0,9638**	0,9707**
apto10		0,8673***	0,8511***
aptohi10		0,9516***	0,9264***
nhab1		0,6502***	0,6829***
nhab2		0,5590***	0,5976***
nhab3		0,7101***	0,7375***
nhab4		0,7724***	0,7851***
nhab5		0,8352***	0,8418***

CUADRO 8. (Continuación)

Var. Independientes	Modelo I <sup>†</sup>	Modelo II <sup>†</sup>	Modelo III <sup>†</sup>
gotera			0,9003***
calefa			1,2403***
ducha			1,3303***
wc			1,4124***
sinluz			0,9128***
ruido			1,0288**
contamin			1,0235*
crimen			0,9818
constante	402,3984***	499,7806***	28,5339***
Número de obs.	10.649	10.635	10.631
Estadístico F	182,00	173,55	154,58
Prob > F	0,0000	0,0000	0,0000
R <sup>2</sup>	0,2914	0,3438	0,3686

[Leyenda: \* p<0,10; \*\* p<0,05; \*\*\* p<0,01] <sup>†</sup>[Coeficientes mostrados en el cuadro: exp(b)]

Fuente: *Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea* (2006) - Comisión Europea, Eurostat.

Elaboración propia.

referencia del hogar se obtienen una vez controlada la influencia de la Comunidad Autónoma de residencia y de la densidad de población del municipio en el que se vive. Por ejemplo, las viviendas de las zonas más densamente pobladas valen un 10 por 100 más que en las áreas de densidad intermedia, mientras que las de los municipios poco poblados valen un 22 por 100 menos que las de las áreas de densidad media. Por Comunidades Autónomas también se registran diferencias notables en el valor de la vivienda: en Madrid la vivienda vale en promedio un 64 por 100 más que en Andalucía, y en Baleares un 58 por 100 más, mientras que en Extremadura la vivienda vale en media un 25 por 100 menos que en Andalucía. La R<sup>2</sup> asciende a 0,29, lo que significa que con las variables del modelo (1) se puede explicar el 29 por 100 de la variabilidad de la variable dependiente.

La incorporación de las variables relativas al tamaño (número de habitaciones) y el tipo de vivienda elevan la capacidad explicativa del modelo hasta el 34 por 100. Como cabría prever, los pisos y apartamentos en edificios tienden a valer menos que las viviendas unifamiliares. Y, por ejemplo, las viviendas de una y dos habitaciones valen, respectivamente, un 35 por 100 y un 44 por 100 menos que las de seis ó más habitaciones. Los coeficientes relativos a la nacionalidad de la persona de referencia cambian, aunque siguen siendo significativos. En el caso de las viviendas de los extranjeros no comunitarios, la diferencia con relación al valor de las viviendas de los nativos se reduce hasta el 12 por 100, mientras que las de los extranjeros de la UE-25 aumentan hasta el 14 por 100, una vez tenido en cuenta el tamaño y la tipología de la vivienda. Es decir, parte de la diferencia en el

valor de la vivienda de los inmigrantes del resto del mundo responde a que ocupan viviendas de menor tamaño y a que residen con menos frecuencia en viviendas unifamiliares, que el conjunto de la población nativa. Por último, los resultados del modelo (3) revelan que la incorporación de otras variables relativas a las condiciones y equipamiento de la vivienda reduce el coeficiente relativo a los extranjeros no comunitarios hasta el 7 por 100. La diferencia entre el valor de la vivienda en ambos colectivos disminuye en cinco puntos porcentuales, lo que refleja el inferior equipamiento y las peores condiciones de habitabilidad de las viviendas de los extranjeros procedentes de países menos desarrollados. La población inmigrante dispone de menos renta que la población nativa, lo que les induce a habitar en viviendas más baratas, que lo son por su inferior calidad.

## 2.2. Análisis del ratio de esfuerzo de los inmigrantes en materia de vivienda

El ratio de esfuerzo mide el porcentaje que representan los gastos asociados a la vivienda en la renta disponible del hogar. Según se ha concluido en el análisis del epígrafe anterior, los inmigrantes no comunitarios tienden a residir en viviendas más baratas que las de la población nativa, pero a su vez disfrutan de una menor renta disponible anual. Como se puso de manifiesto en el apartado descriptivo, este colectivo destina una mayor proporción de su renta a la vivienda, en parte porque depende en mayor medida del mercado de alquiler, y en parte, porque tiene una

menor renta y un menor nivel de ahorro, que en el caso de España frecuentemente adopta la forma de patrimonio inmobiliario.

Como se señaló anteriormente, en el cálculo del ratio de esfuerzo se emplean los gastos totales de la vivienda que incluyen, entre otros conceptos, los gastos en agua, electricidad, gas y calefacción, seguros, mantenimiento y reparaciones y el pago del alquiler y de los intereses de las hipotecas. El esfuerzo que realizan los hogares que tienen una vivienda en propiedad dependerá de la cuantía de la hipoteca pendiente de amortizar, en el caso de que la hubiera. Por tanto, cabe esperar una relación negativa entre la edad de la persona de referencia y el ratio de esfuerzo, porque los jóvenes además de disfrutar de menores ingresos, tienen una mayor proporción de su hipoteca sin pagar. Con relación al alquiler, la relación entre el ratio de esfuerzo y la edad es similar, básicamente porque los salarios son inferiores cuando se tiene una reducida experiencia laboral. Pues bien, como ha señalado la literatura, los inmigrantes muestran un mayor ratio de esfuerzo que la población nativa, pero se debe determinar en qué medida esa diferencia obedece a su peor posición económica o a la existencia de discriminación contra la población inmigrante, y en qué medida a la circunstancia de que la población que emigra es relativamente joven. Con ese propósito se ha estimado el modelo (4) en el que se analizan los determinantes del esfuerzo en materia de vivienda, de acuerdo con la siguiente expresión matemática:

$$(4) \quad \ln(hc\_ydis) = \beta_1 + \beta_2 prop + \beta_3 alqlomkt + \beta_4 cesion + \beta_5 adosado + \beta_6 aptolo10 + \beta_7 aptohi10 + \beta_8 mujer + \\ + \beta_9 e16\_29 + \beta_{10} e30\_44 + \beta_{11} e65\_hi + \beta_{12} eu + \beta_{13} locneu + \beta_{14} locnoth + \beta_{15} oth + \beta_{16} nhab1 + \\ + \beta_{17} nhab2 + \beta_{18} nhab3 + \beta_{19} nhab4 + \beta_{20} nhab5 + \beta_{21} dpobhi + \beta_{22} dpoblow + \sum_j \beta_j ccaa + \varepsilon$$



El cuadro 9 muestra los resultados de la estimación del modelo anterior en la muestra total de hogares, en la muestra de vivienda en propiedad y, por último, en la de vivienda en alquiler. Según se muestra en la primera columna, las personas que tienen una vivienda en propiedad dedican 18 puntos porcentuales menos de su renta a la vivienda, en comparación con las que tienen una vivienda en alquiler a precios de mercado. Quienes disfrutan de una vivienda en alquiler a precios inferiores a los del mercado destinan 9 puntos porcentuales menos de su renta a la vivienda que quienes pagan el alquiler a precios de mercado, diferencia que llega hasta el 22 por 100 en el caso de que el régimen de tenencia de la vivienda sea la cesión gratuita. La edad de la persona de referencia del hogar tiene un efecto significativo sobre el ratio de esfuerzo. Así, los jóvenes de 16 a 29 años dedican, en media, 6 puntos porcentuales más de su renta disponible a la vivienda, en comparación con las personas de 45 a 64 años. Los que tienen de 30 a 44 años tienen un ratio de esfuerzo 4 puntos porcentuales superior, mientras que los de 65 y más años apenas gastan 1 punto porcentual más. El género también tiene un efecto significativo sobre el ratio de esfuerzo de forma que cuando la persona de referencia del hogar es una mujer se dedican 2 puntos porcentuales más de la renta disponible a los gastos en vivienda.

La nacionalidad de la persona de referencia tiene un efecto significativo sobre el ratio de esfuerzo sólo en el caso de la población nacida en el resto del mundo, tanto la que tiene nacionalidad española como extranjera. Por ejemplo estos últimos dedican un 7 por

100 más de su renta a la vivienda que la población nativa, diferencia que aumenta hasta el 9 por 100 en el caso de los españoles nacidos en el resto del mundo. Por otra parte, la capacidad predictiva del modelo asciende al 24 por 100.

En la segunda columna del Cuadro 9 se recogen los resultados de la estimación del modelo en la muestra de hogares que tienen su vivienda en propiedad. Al igual que en el caso anterior, el tipo de vivienda, el género y la edad tienen un efecto significativo sobre el ratio de esfuerzo. Con relación a la variable nacionalidad el ratio de esfuerzo es 12 puntos porcentuales superior en el caso de los extranjeros procedentes del resto del mundo y apenas 4 puntos superior en los españoles nacidos fuera de la UE-25. Este diferencial podría obedecer a las dificultades que desde comienzos de la década están teniendo el colectivo de primer acceso a la vivienda en propiedad (jóvenes, hogares monoparentales e inmigrantes) como consecuencia del notable encarecimiento del precio de la vivienda. Por último, en la tercera columna se muestran los resultados de la estimación del modelo en la muestra de viviendas en alquiler a precios de mercado. En este caso, tanto los jóvenes de 16 a 29 años como los mayores de 65 años destinan 9 puntos porcentuales más de su renta que las personas de 45 a 64 años al pago de la vivienda. Las mujeres presentan también un esfuerzo superior al de los varones y lo mismo sucede con la población no comunitaria que dedica a la vivienda 16 puntos porcentuales más de su renta, si son españoles, y 7 puntos más, si son extranjeros, que la población nativa.

CUADRO 9. RESULTADOS DE LAS ESTIMACIONES SOBRE EL *RATIO DE ESFUERZO EN VIVIENDA*

Var. Independientes	I.- Muestra total	II.- Muestra de vivienda en propiedad	III.- Muestra de vivienda en alquiler
prop	-17,6110**		
alqlomkt	-8,8280***		
cesion	-21,5480**		
adosado	0,3565	0,4363	-2,6553
apto10	1,0742***	1,1584***	-2,7801
aptohi10	1,1372***	1,4465***	-3,8575
mujer	1,7029***	1,3498***	4,3696***
E16_29	6,2246***	7,5078***	9,1907***
E30_44	3,8723***	4,2857***	4,9022***
E65_hi	1,1188***	0,7479***	8,8270***
eu	2,161	1,7148	3,2092
locneu	0,2842	0,0044	2,7023
locnoth	8,9511***	3,7380***	16,2302***
oth	6,8883***	11,5249***	7,1332***
nhab1	1,2854	4,7630	3,1654
nhab2	2,8264***	2,8929*	0,9789
nhab3	0,7389	1,5349***	-0,7307
nhab4	0,0121	-0,2827	2,6875
nhab5	0,3536	0,4232	0,2636
dpobhi	0,0255	-0,0798	2,5558
dpoblow	-1,4900***	-1,0466***	-6,1169***
Galicia	-1,4780***	-1,3067**	-3,6457
Asturias	-1,8876***	-2,1058***	-1,9514
Cantabria	-0,9838	-1,3489	3,5307
País Vasco	0,0574	-0,018	2,4802
Navarra	0,5987	0,3303	3,1062
La Rioja	-0,3891	-0,5334	2,8632
Aragón	-0,3549	-1,1727*	8,4535*
Madrid	0,0867	0,2014	-0,0332
Castilla-León	1,5153***	1,6949***	0,6685
Castilla-La Mancha	0,8257	0,5708	0,6244
Extremadura	2,2585***	1,7684**	8,5116*
Cataluña	0,7627**	0,4414	0,2960

[Leyenda: \*  $p < 0,10$ ; \*\*  $p < 0,05$ ; \*\*\*  $p < 0,01$ ]

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea (2006) – Comisión Europea, Eurostat.

Elaboración propia.

CUADRO 9. (Continuación)

Var. Independientes	I.- Muestra total	II.- Muestra de vivienda en propiedad	III.- Muestra de vivienda en alquiler
Valencia	1,2275***	1,5641***	0,3615
Baleares	0,1051	0,2441	0,8301
Murcia	0,7876	-0,0919	5,4265
Ceuta	-1,4317	0,0363	-4,7370
Melilla	-4,4978	1,7370	-14,2507*
Canarias	-0,1238	-0,5922	6,6549*
constante	27,0730***	9,3744***	25,5744***
Número de obs.	11.792	9.828	802
Estadístico F	94,16	20,27	4,38
Prob > F	0,0000	0,0000	0,0000
R <sup>2</sup>	0,2381	0,0694	0,1709

[Leyenda: \* p<0,10; \*\* p<0,05; \*\*\* p<0,01]

Fuente: *Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea* (2006) – Comisión Europea, Eurostat.

Elaboración propia.

### 2.3. Determinantes del acceso de los inmigrantes a la vivienda en propiedad

El último ejercicio empírico se dedica al análisis del acceso a la vivienda en régimen de propiedad. Como se describió en el epígrafe 2.1, el régimen de tenencia de la vivienda varía notablemente en función de la nacionalidad de la persona de referencia del hogar. Mientras que el 85 por 100 de la población nativa recurre a la vivienda en propiedad, el 65 por 100 de los extranjeros no comunitarios depende del mercado de alquiler. Nuevamente prevemos que la edad y la renta disponible muestren una relación positiva con el acceso a la vivienda en propiedad. También cabe esperar una relación entre la nacionalidad y el régimen de tenencia, dado lo relativamente reciente del fenómeno migratorio en España, y la mayor adecuación del alquiler a las necesidades de la población inmigrante, al menos durante los primeros años en el país de acogida.

Dado que la variable dependiente, *vivienda en régimen de propiedad*, es una variable con dos opciones de respuesta posible (1 y 0), el modelo que se estima a continuación es un modelo logit. En estos modelos, la probabilidad de que la variable dependiente tome valor 1 se representa mediante la función de distribución logística:

$$P[Y_i = 1] = \Lambda(x_i\beta) = \frac{e^{x_i\beta}}{1 + e^{x_i\beta}} = \frac{1}{1 + e^{-x_i\beta}}$$

El objetivo del modelo es analizar la influencia sobre el acceso a la vivienda en propiedad de la renta disponible del hogar, el sexo, la edad y la nacionalidad de la persona de referencia, una vez introducidos los controles relativos a la densidad de población y a la Comunidad Autónoma de residencia. La expresión matemática del modelo a estimar es la siguiente:

(5)

$$P[\text{prop} = 1 | x] = \Lambda [\beta_1 + \beta_2 y_{dishog} + \beta_3 mujer + \beta_4 e16\_29 + \beta_5 e30\_44 + \beta_6 e65\_hi + \beta_7 eu + \beta_8 locneu + \beta_9 locnoth + \beta_{10} oth + \beta_{11} dpobhi + \beta_{12} dpoblow + \sum_j \beta_j ccaa]$$

La interpretación de los coeficientes en los modelos logit es más compleja que en los modelos lineales. En principio, se debe fijar la atención en el signo, que si es positivo indicará que cuando las variables independientes aumentan, también crece la probabilidad de que un hogar disfrute de una vivienda en propiedad, y viceversa. En el Cuadro 10 se muestran tanto los parámetros estimados como los efectos marginales, que miden la variación en la probabilidad debido a cada regresor, manteniendo constante la influencia del resto de las variables.

La renta disponible del hogar tiene un efecto positivo y significativo en el acceso a una vivienda en propiedad. Si la renta disponible anual aumenta desde el primer cuartil ( $Q1=11,64$  miles de euros) hasta el tercer cuartil ( $Q3=30,44$  miles de euros), la probabilidad de tener una vivienda en propiedad crece en 7,33 puntos porcentuales ( $[30,44-11,64]*0,0039$ ). Sin embargo, si la persona de referencia del hogar es una mujer, la probabilidad de disfrutar de una vivienda en propiedad se reduce en 3,12 puntos. La edad también tiene un efecto significativo sobre la variable dependiente. El hecho de tener entre 16 y 29 años reduce en 20,48 puntos porcentuales la probabilidad de tener una vivienda en propiedad, en comparación con las personas de 45 a 64 años. En cambio, el efecto marginal de tener 65 ó más años es de +5,41 puntos.

Con relación a la nacionalidad de la persona de referencia, la probabilidad de que los extranjeros procedentes del resto del mundo tengan una vivienda en propiedad es 49,90 puntos porcentuales más baja que en la población nativa. El efecto marginal también es negativo en el caso de los extranjeros de la

UE-25 (-25,45 puntos porcentuales) y en los españoles nacidos en el resto del mundo (-24,20 puntos). Por tanto, se puede concluir que una vez controlada la influencia de la renta disponible, el sexo y la edad de la persona de referencia, los extranjeros residentes en España muestran una probabilidad entre 25 y 50 puntos porcentuales inferior a acceder a una vivienda en propiedad. Además, en la medida en que el comportamiento del colectivo de españoles nacidos en el resto del mundo constituya una referencia válida de la conducta futura de la población inmigrante, se puede inferir que el diferencial en el acceso a la vivienda en propiedad se reducirá de forma significativa a medida que el proceso de integración de la población foránea avance.

### 3. CONCLUSIONES

El objetivo de este artículo ha sido estudiar el acceso a la vivienda de la población inmigrante en España en comparación con la población nativa, para lo cual se ha llevado a cabo un análisis del equipamiento y las condiciones de la vivienda, del régimen de tenencia y del esfuerzo que representan los gastos en vivienda en relación con la renta de los hogares.

Con relación al régimen de tenencia, en el trabajo empírico se ha encontrado que, controladas las diferencias de renta, de edad, y de género de la persona de referencia del hogar, los inmigrantes residentes en España muestran una probabilidad entre 25 y 50 puntos porcentuales inferior para acceder a una vivienda en propiedad que la población nativa, según se trate de extranjeros procedentes de la UE-25 o del resto del mundo, respectivamente. Como ha sido señalado en la

CUADRO 10. RESULTADOS DE LAS ESTIMACIONES SOBRE EL *RATIO DE ESFUERZO EN VIVIENDA*

Var. Independientes	Logit (MV)	Efectos marginales
ydishog	0,0305***	0,0039
mMujer	-0,2367***	-0,0312
e16_29	-1,1475***	-0,2038
e30_44	-0,2743***	-0,0365
e65_hi	0,4492***	0,0541
eu	-1,3487***	-0,2545
locneu	0,0785	0,0098
locnoth	-1,3008***	-0,2420
oth	-2,3743***	-0,4990
dpobhi	0,0219	0,0028
dpoblow	-0,0725	-0,0094
Galicia	0,0467	0,0059
Asturias	-0,3514**	-0,0505
Cantabria	-0,1696	-0,0230
País Vasco	0,4562***	0,0505
Navarra	-0,0598	-0,0078
La Rioja	0,0572	0,0072
Aragón	0,3420*	0,0391
Madrid	0,0654	0,0082
Castilla-León	0,3017**	0,0352
Castilla-La Mancha	0,3477**	0,0398
Extremadura	0,0754	0,0094
Cataluña	-0,2963***	-0,0407
Valencia	0,3102***	0,0365
Baleares	-0,4955***	-0,0744
Murcia	0,1326	0,0163
Ceuta	-0,8244	-0,1375
Melilla	-1,3331**	-0,2517
Canarias	-0,5307***	-0,0801
constante	1,1665***	0,0039
Porcentaje de respuestas Predichas correctamente	84,10	
Número de obs.	12.063	
Estadístico LR(29)	1.172,96	
Prob (LR)	0,0000	
Mcfadden R <sup>2</sup>	0,1049	

[Leyenda: \* p&lt;0,10; \*\* p&lt;0,05; \*\*\* p&lt;0,01]

Fuente: *Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea* (2006) – Comisión Europea, Eurostat.

Elaboración propia.

literatura, el fuerte crecimiento de precio de la vivienda a lo largo de la última década está dejando fuera del mercado a determinados segmentos de compradores como jóvenes, familias monoparentales y población inmigrante. Además, las dificultades se manifiestan en los mercados de la vivienda en propiedad y en alquiler, que desde el año 2000 han tenido que atender la demanda de más de tres millones de nuevos residentes, cuando el reducido parque de viviendas en alquiler apenas ha crecido en 200.000 unidades.

La presión sobre los precios de la vivienda combinada con el hecho de que la población extranjera no comunitaria obtiene menores niveles de renta, les ha forzado a residir en pisos de inferior calidad y peor estado de conservación que la población nativa. Así, uno de los resultados del análisis empírico es que el valor de las viviendas de los inmigrantes del resto del mundo es un 20% inferior al de la población nativa, una vez controlada la densidad de población y la Comunidad Autónoma de residencia. De esa diferencia, 7,5 puntos porcentuales obedecen a que los extranjeros extra-comunitarios habitan en viviendas de menor tamaño y más habitualmente en pisos que en viviendas unifamiliares. Otros 4,7 puntos porcentuales se explican por el peor equipamiento y condiciones de habitabilidad de sus viviendas.

A pesar de que los inmigrantes del resto del mundo tienden a residir en viviendas de menor valor que la población nativa, los gastos en vivienda les suponen un mayor ratio de esfuerzo. En el caso del régimen de alquiler, la población extranjera no comunitaria destina 7 puntos porcentuales más de su renta disponible a sufragar los gastos relacionados con la vivienda, y 11,5 puntos más en el caso de la vivienda en propiedad.

Para finalizar, se debe destacar que la población española nacida en el extranjero (en parte inmigrantes que han obtenido la nacionalidad española), presenta mejores registros en términos de acceso a la vivienda

en propiedad, posición económica, equipamiento del hogar y condiciones de habitabilidad de sus viviendas, que el conjunto de la población inmigrante procedente del resto del mundo. Una lectura positiva que se puede extraer de este hecho es que la situación actual de los primeros puede definir el escenario al que se acercarán estos últimos a medida que se produzca el proceso de integración.

#### 4. BIBLIOGRAFÍA

- AAVV (2006): *Inmigración y economía española: 1996-2006*. Informe elaborado por la Oficina Económica del Presidente, Madrid.
- (2008): *Conflictos e inmigración: experiencias en Europa*. Editor: Lorenzo Cachón. Observatorio de Seguridad. Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad. Comunidad de Madrid.
- ANGULO, C.I. (2004): «Condiciones de vida de la población extranjera en España», *Economistas*, núm. 49, pp. 98-107.
- APARICIO, R. y TORNOS, A. (2000): *La inmigración y la economía española*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.
- (Dir.) (2003): *Inmigrantes y vivienda en la Comunidad Valenciana*, Centro de Estudios para la Integración Social y Formación de Inmigrantes, Fundación de la Comunidad Valenciana.
- ARANGO, J. (2003): «Europa, ¿una sociedad multicultural en el siglo XXI? El caso de España». En *Papeles de Economía Española*, núm. 98, pp.2-15.
- (2004): «La población inmigrada en España», *Economistas*, núm. 49, pp. 6-15.
- BARCELÓ, C. (2007): «La tenencia de vivienda y la movilidad laboral en la Unión Europea», *Boletín Económico*, Banco de España, mayo.
- BORJAS, G. J. (1994): «The Economics of Immigration», *Journal of Economic Literature*, vol. 32, pág. 1667-1717.
- , L. F. KATZ (2005): *The Evolution of the Mexican-Born Workforce in the United States*, NBER Working Paper No. 11281.
- CACHÓN, L. (1999): *Prevenir el racismo en el trabajo en España*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.



- (2002). «La formación de la ‘España inmigrante’: mercado y ciudadanía», en *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, nº 97, pp. 95-126.
- (2003): *Inmigrantes jóvenes en España. Sistema educativo y mercado de trabajo*, Instituto de la Juventud, Madrid.
- CERELJO, E. y VELÁZQUEZ, J. (2004): «Los determinantes de las migraciones en la Unión Europea», *Economistas*, núm. 49, pp. 38-47.
- CES (2002): *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*, Consejo Económico y Social, Madrid.
- (2004): *La inmigración y el mercado de trabajo en España*, Informe 2/2004, Consejo Económico y Social, Madrid.
- CHECA, J. C. y ARJONA, A. (2006): «Inmigración y segregación residencial. Aproximación teórica y empírica para el caso almeriense», en *Migraciones*, nº 20, pág. 143-171.
- COLECTIVO IOÉ (2001): *Mujer, inmigración y trabajo*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.
- (2006): *Inmigración y Vivienda en España*, Documentos del Observatorio Permanente de la Inmigración nº 7, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.
- DÍEZ NICOLÁS, J. y RAMÍREZ LAFITA, M<sup>a</sup> J. (2001): *La inmigración en España. Una década de investigaciones*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.
- DOLADO, J. J., y VÁZQUEZ, P. (eds.) (2007): *Ensayos sobre los efectos económicos de la inmigración en España*, Fundación de Estudios de Economía Aplicada, Madrid.
- ESTEBAN, A. CURIEL, J. y PERELLÓ, S. (2003): «Inmigración y segregación urbana». En *Papeles de Economía Española*, num. 98, pp.2-15.
- EUROSTAT (2007): *Inequality of income distribution*, Structural Indicators, European Commission.
- FERNÁNDEZ DE MOSTERYN, L.; LATORRE, M. y MEDINA, M.C. (2008): «Conflicto e inmigración en España: los retos de la integración», en *Conflictos e inmigración: experiencias en Europa*. Editor: Lorenzo Cachón. Observatorio de Seguridad. Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad. Comunidad de Madrid.
- GUIO, A.-C. (2005): *Income poverty and social exclusion in the EU25*, Statistics in focus 13/2005. Population and social conditions – Eurostat, European Communities.
- INE (2005): *Encuesta de Condiciones de Vida. Metodología*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- IRIONDO, I. (2008): «El mercado de trabajo como medio de integración de la juventud inmigrante», en *Revista de Estudios de Juventud: Juventud y diálogo entre civilizaciones*, núm. 80, pp. 129-149.
- IZQUIERDO, A. y LÓPEZ DE LERA, D. (2003): «El rastro demográfico de la inmigración en España: 1996-2002». En *Papeles de Economía Española*, num. 98, pp.68-93.
- LEAL, J. (1997): «Condiciones residenciales e integración de los inmigrantes: problemas residenciales de los inmigrantes y definición de las políticas de actuación pública», en Leal, J. y C. Mayeu (Dir.): *Vivienda e integración social de los inmigrantes*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, pág. 127-140-
- MULLOR, L. (2007): *Estudio sobre los diferentes indicadores de accesibilidad a la vivienda*, estudio elaborado para el Ministerio de Vivienda, mimeo.
- OBSERVATORIO PERMANENTE DE LA INMIGRACIÓN (1998): *Indicadores de la inmigración y el asilo en España*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.
- OECD (2007): *International migration outlook SOPEMI – 2007 Edition*, Organisation for Economic Cooperation and Development, Paris.
- PAJARES, M. (2007): *Inmigración y mercado de trabajo. Informe 2007. Análisis de datos de España y Cataluña*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.
- SANDELL, R. (2008): «A Social Network Approach to Spanish Immigration: An Analysis of Immigration into Spain 1998-2006». *Documento de trabajo, 2008-33*. FEDEA.
- SOSVILLA, S. (2008): «Immigration and Housing Price in Spain». *Documento de trabajo, 2008-40*. FEDEA.
- TALTAVULL, P. (2003): «La política de vivienda en España», en Salinas, J. y S. Álvarez (Coord.): *El gasto público en la democracia. Estudios en el XXV aniversario de la Constitución Española de 1978*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.

## ANEXO

Variables	Definición
hc_ydisp	Porcentaje que representan los gastos totales de la vivienda en la renta disponible anual
ln(hsubjv)	Logaritmo de la “valoración subjetiva de la vivienda” (alquiler potencial en euros mensuales)
<b>RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA.</b> Categoría de referencia: alquiler a precio de mercado	
prop	Toma valor 1 si el régimen de tenencia es la propiedad y 0 en caso contrario
alqlomkt	Toma valor 1 si el régimen es alquiler a un precio inferior al de mercado y 0 en caso contrario
cesion	Toma valor 1 si el régimen de tenencia es la cesión gratuita y 0 en caso contrario
<b>TIPO DE VIVIENDA.</b> Categoría de referencia: vivienda unifamiliar independiente	
adosado	Toma valor 1 si la vivienda es unifamiliar adosada y 0 en caso contrario
apto10	Toma valor 1 si la vivienda es un piso en un edificio de < de 10 viviendas, y 0 en caso contrario
aptohi10	Toma valor 1 si la vivienda es un piso en un edificio de > de 10 viviendas, y 0 en caso contrario
mujer	Toma valor 1 si la persona de referencia del hogar es una mujer y 0 si es un varón
<b>EDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA DEL HOGAR.</b> Categoría de referencia: de 45 a 64 años	
e16_29	Toma valor 1 si la edad se sitúa entre 16 y 29 años, y 0 en caso contrario
e30_44	Toma valor 1 si la edad se sitúa entre 30 y 44 años, y 0 en caso contrario
e65_hi	Toma valor 1 si la edad es >= 65 años, y 0 en caso contrario
<b>NACIONALIDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA.</b> Categoría de referencia: españoles nacidos en España	
eu	Toma valor 1 si la nacionalidad es la de otro estado miembro de la UE-25 y 0 en caso contrario
locneu	Toma valor 1 si la nacionalidad es española y ha nacido en la UE-25 y 0 en caso contrario
locnoth	Toma valor 1 si la nacionalidad es española y ha nacido fuera de la UE-25 y 0 en caso contrario
oth	Toma valor 1 si la nacionalidad es la de un país no perteneciente a la UE-25 y 0 en caso contrario
<b>NÚMERO DE HABITACIONES DE LA VIVIENDA.</b> Categoría de referencia: 6 ó más habitaciones	
nhab#	Toma valor 1 si el número de habitaciones = #, y 0 en caso contrario
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN.</b> Categoría de referencia: área intermedia (de 100 a 500 hab/km <sup>2</sup> )	
dpobhi	Toma valor 1 si el municipio está densamente poblado (>500 hab/km <sup>2</sup> ) y 0 en caso contrario
dpoblow	Toma valor 1 si el municipio está escasamente poblado (<100 hab/km <sup>2</sup> ) y 0 en caso contrario
<b>COMUNIDAD AUTÓNOMA DE RESIDENCIA.</b> Categoría de referencia: Andalucía	
CCAA	17 CCAA (incluyendo la categoría de referencia) + dos dummies relativas a Ceuta y Melilla
gotera	Toma valor 1 si la vivienda presenta problemas de goteras ó humedades, y 0 en caso contrario
calefa	Toma valor 1 si mantiene la casa a una temperatura adecuada en invierno, y 0 en caso contrario
ducha	Toma valor 1 si la vivienda dispone de bañera ó ducha propia, y 0 en caso contrario
wc	Toma valor 1 si la vivienda dispone de inodoro, y 0 en caso contrario
sinluz	Toma valor 1 si alguna de las habitaciones no tiene luz suficiente, y 0 en caso contrario
ruido	Toma valor 1 si la casa tiene problemas de ruido de la calle o los vecinos, y 0 en caso contrario
contamin	Toma valor 1 si la vivienda tiene problemas de contaminación, y 0 en caso contrario
crimen	Toma valor 1 si la casa está en una zona con problemas de delincuencia, y 0 en caso contrario
ydishog	Renta disponible anual del hogar, expresada en miles de euros

**RESUMEN** Desde principios del siglo XXI se ha producido un intenso crecimiento de la población inmigrante en España. En paralelo al aumento de los flujos migratorios se ha observado un interés creciente por el estudio de este fenómeno, desde diversos campos de las Ciencias Sociales. No obstante, los expertos coinciden en señalar que el tema de la vivienda y condiciones de vida de los inmigrantes constituye una de las materias en las que se acusa una mayor falta de información estadística y de estudios actualizados.

En este contexto, el objetivo del presente artículo es analizar el acceso a la vivienda y las condiciones de vida de los inmigrantes en España en comparación con los individuos de origen español. Para este fin se utilizan los datos de la oleada más reciente (2006) de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de la Unión Europea. En concreto se plantea el estudio de la tipología, tenencia y otras características de la vivienda de la población nativa e inmigrante; las instalaciones de la vivienda, sus gastos, el entorno físico y social; y, por último, la renta, privaciones y condiciones de vida de los hogares en función del país de origen de la persona de referencia.

**Palabras clave:** Inmigración, Vivienda, Condiciones de vida, España.